

株式会社住宅性能評価センター
住宅省エネルギー性能証明書の
発行業務要領

この住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領は、株式会社住宅性能評価センター（以下「評価センター」という。）が「特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第16項及び第17項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」（令和4年5月20日、国土交通省住宅局）等に基づいて実施する住宅の省エネルギー性能を証明する書類の発行に関する業務について適用します。

1. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準

令和4年度税制改正により、認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例（住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等）の対象となった、特定エネルギー消費性能向上住宅（以下「ZEH水準省エネ住宅」という。）及びエネルギー消費性能向上住宅（以下「省エネ基準適合住宅」という。）の基準は、表1を適用します。

表1

対象	基準	
住宅の新築または新築住宅の取得	ZEH水準省エネ住宅	断熱等性能等級5以上 ^{*1*} ^{*2} かつ 一次エネルギー消費量等級6 ^{*1} 以上
	省エネ基準適合住宅	断熱等性能等級4以上 ^{*1*} ^{*2} かつ 一次エネルギー消費量等級4 ^{*1} 以上

*1 評価方法基準第5の5の5-1(3)及び評価方法基準第5の5の5-2(3)

*2 評価方法基準第5の5の5-1(3)ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く

2. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅を証明する書類

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の省エネルギー性能を証明する書類は、表2となり、本発行業務要領は表2中の「住宅省エネルギー性能証明書」の適合審査を行うための要領となります。

表2

対象	基準
住宅の新築または新築住宅の取得	次のいずれか ①住宅省エネルギー性能証明書 ^{*1} (当該家屋の取得の日前 ^{*2} に、当該証明のための家屋の調査が終了したもの) ②建設住宅性能評価書の写し ^{*3} (当該家屋の取得の日前 ^{*2} に評価されたもので、対象基準の性能を有していることが証明され

	たもの)
--	------

※1 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行

※2 令和5年4月1日前に供される家屋については、令和5年4月1日前。

※3 登録住宅性能評価機関が発行

3. 審査手順・発行業務の要領

(1). 手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

①業務の対象

住宅省エネルギー性能証明書の発行業務の対象は、住宅の新築又は新築住宅の取得とし、当社にて建築基準法第7条の2第5項に規定する検査済証（以下「検査済証」という。）を取得又は取得予定のものとし、また、申請の時期は検査済証の交付後とします。適合証明（フラット35）申請と同時申請の場合は竣工検査申請時とします。

②適合審査の実施者

適合審査の実施者は、評価センターに所属している建築士又は建築基準適合判定資格者（以下「審査員」という。）とします。

③適合審査に必要な提出図書

適合審査に必要な提出図書は、次のとおりとなります。（1部提出）なお、設計住宅性能評価、フラット35、BELS等を審査機関に同時に申請する場合には、適合審査に必要な提出図書のうち設計住宅性能評価、フラット35、BELS評価等の提出図書と重複するものは省略することができます。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅省エネルギー性能証明申請書（別記第1号様式又はこれに変わる評価センターが指定した書類） ・設計内容説明書 ・付近見取り図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図又は矩計図 ・基礎伏図（断熱等に関わる部分がある場合に限る）

- ・ 設備機器表
 - ・ 各種計算書
 - ・ 各種性能等の根拠資料一式
 - ・ その他審査に必要な書類
 - ・ 建築士法施行規則（昭和 25 年建設省令第 38 号）第 17 条の 15 に規定する工事
監理報告書又はその写し又は「住宅の省エネ性能に影響があるような設計変更」
がなく、設計図書通りに住宅が建設されたことが確認できるその他の書類等（以
下「工事監理報告書等」という。）
 - ・ 検査済証又はその写し
- ※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面

2) 業務の引受

評価センターは、申請者から住宅省エネルギー性能証明適合審査の申請があった場合は、住宅省エネルギー性能証明書申請書等に 1) ③ の図書が添付されていること及び以下の事項について確認します。提出図書に特に不備がない場合には申請者に対して引受承諾書及び請求書を交付します。

- a. 申請のあった住宅が、機関の定める住宅性能評価業務を行う区分に該当すること
- b. 申請のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅か共同住宅等）
- c. 申請に評価書等の添付がある場合は、その書類
- d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

3) 図面審査の実施

2) の後、「(2). 適合審査の方法」により審査を行います。

1) ③で提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

4) 住宅省エネルギー性能証明書の発行

「(2) 適合審査の方法」による審査が完了し、基準に適合していると認める場合、入金がされたことを確認し、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書（令和 4 年国土交通省告示第 455 号別表）を発行します。

また、申請者から紛失等による証明書の再発行の依頼があった場合、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行します。

なお、提出図書の内容が基準と不適合の場合又は明らかな虚偽がある場合は、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書不適合通知書を発行します。

証明申請者は、申請時に不動産登記法に基づく家屋番号等が確定しているときは、家屋番号等を通知しなければなりません。

(2). 適合審査の方法

① 図面審査

ZEH水準省エネ住宅の基準又は省エネ基準適合住宅の基準に適合していることを提出図書により審査します。(申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。) 審査方法は、設計住宅性能評価の実施方法に準じます。なお、評価書等により、同等の基準が確認できる場合には、審査を省略することができます。

② 現場審査

現場審査は実施せず、工事監理報告書等の提出により、工事が当該設計図書等のとおり実施されているかどうかを確認します。

4. 証明書発行業務料金等

(1) 適合審査料金

料金表 (一戸建ての住宅)

標準料金	単独申請	評価書等 ^{※1} 活用
	110,000	22,000

※1 評価書等とは、当社にて検査済証を取得し、かつ当社にて発行した以下の書類をいいます。
また、該当する基準への適合が確認できるものに限りします。

- ・設計住宅性能評価書
- ・適合証明書 (フラット35)
- ・長期使用構造等である旨の確認書
- ・低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証
- ・建築物エネルギー消費性能向上計画に係る技術的審査適合証
- ・BELS 評価書

- 1) 申請者は審査料金を、銀行振り込みによって納入します。ただしやむを得ない事由がある場合は別の納入方法をとることができます。
- 2) 審査料金の納入に要する費用は申請者の負担とします。
- 3) 評価センターと申請者は、別途協議により一括納入その他の収納方法をとることができます。

(2) その他料金

- 1) 事前相談、変更計画に係る審査等の費用を別途請求できるものとします。
- 2) 審査が効率的に実施できると評価センターが判断したときは、料金を減額できるものとします。
- 3) 一戸建ての住宅以外の料金等は別途要相談とします。

(3) 再発行料金

住宅省エネルギー性能証明書を紛失等により再発行する場合の再発行料金は、一通につき10,000円（税込11,000円）とします。

5. 雑則

(1) 秘密保持について

評価センター及び審査員並びにこれらの者であった者は、この適合審査の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しません。

(2) 帳簿の作成及び保存について

評価センターは、次の1)から9)までに掲げる事項を記載した証明書の発行業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

- 1) 申請者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- 2) 証明書の発行業務の対象となる建築物の名称
- 3) 証明書の発行業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地
- 4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- 5) 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用した住宅性能
- 6) 適合審査の申請を受けた年月日
- 7) 適合審査を行った審査員の氏名
- 8) 適合審査料金の金額
- 9) 証明書の発行を行った年月日 又は不適合通知書の発行を行った年月日

ただし、上記に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ評価センターにおいて電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって「帳簿」に代えることができる。

(3) 書類等の保存

帳簿は適合審査業務の全部を終了した日の属する年度、適合審査用提出図書および証明書の写しは証明書の発行を行った日の属する年度から5事業年度保管します。

(4) 国土交通省等への報告等

評価センターは、公正な業務を実施するために国土交通省等から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

(附則)

この要領は令和5年9月1日から施行する。

令和5年8月8日 制定